



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии»**

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,  
Москва, 127006,

тел./факс (495) 982-79-00

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

08.10.2014

№

10-0968-АТ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О позиции Росреестра

Уважаемая Галина Юрьевна!

Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Учреждение) получены письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 08.05.2014 № 14-06006/14 и от 20.06.2014 № 14-08444/14@ (далее – Письма), содержащие разъяснения положений статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в том числе по вопросу раздела земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 1 статьи 11.4 ЗК РФ установлено, что при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 данной статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок)

В соответствии с пунктом 6 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

Согласно позиции, изложенной в Письмах, при разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы одновременно сразу все земельные участки, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, либо могут быть образованы один или несколько земельных участков, при этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах.

То есть способ образования земельного участка может быть выбран заинтересованным лицом.

Позиция Учреждения по данному вопросу следующая: если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности либо предоставлен садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, раздел такого земельного участка должен осуществляться только путем раздела с сохранением данного земельного участка в измененных границах.

Учреждение исходит из того, что в образовании земельных участков путем раздела земельных участков, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ, то есть предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан или находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее – Исходные земельные участки), могут быть заинтересованы различные лица, которые могут формировать земельные участки как вместе, так и по отдельности (например, члены садоводческого товарищества, которые хотят оформить свои права на используемые садовые земельные участки). По этой причине разделить Исходный земельный участок сразу на необходимое количество земельных участков сложно. Кроме того, в садоводческом товариществе в любом случае часть территории будет использоваться как земли общего пользования (улицы, проходы, проезды, участок под зданием правления садоводческого товарищества и т.п.).

Если одним из заинтересованных лиц (либо группой, состоящей из нескольких заинтересованных лиц) необходимый ему земельный участок будет образован путем раздела без сохранения Исходного земельного участка в измененных границах, произойдет следующее.

1. На государственный кадастровый учет будут поставлены два (или более) земельных участка, одним из которых будет земельный участок, представляющий собой оставшуюся часть Исходного земельного участка (далее – Оставшийся земельный участок).

В соответствии с частью 4 статьи 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о таких земельных участках будут носить временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

С учетом пункта 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (далее – Порядок ведения ГКН), с момента государственной регистрации права на образованный земельный участок «временный» статус сведений государственного кадастра недвижимости о таком земельном участке изменится на «учтенный», а статус сведений государственного кадастра недвижимости об Исходном земельном участке – на «архивный».

В указанном случае до государственной регистрации права на образованные земельные участки иные заинтересованные лица не смогут поставить на кадастровый учет необходимые им земельные участки, поскольку по данным государственного кадастра недвижимости границы таких земельных участков будут пересекать границы Оставшегося земельного участка, что является основанием для приостановления осуществления кадастрового учета в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре.

Если Оставшийся земельный участок будет указан в качестве преобразуемого (исходного для земельного участка, необходимого иным заинтересованным лицам), то орган кадастрового учета примет решение об отказе в осуществлении кадастрового учета, поскольку если объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер, то это является основанием для отказа в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 27 Закона о кадастре.

Учреждение обращает внимание, что законодательно срок, в течение которого заинтересованное лицо должно зарегистрировать права на образованный путем раздела и поставленный на кадастровый учет объект недвижимости, не ограничен. Единственное ограничение такого срока содержится в части 4 статьи 24 Закона о кадастре, согласно которой, если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости, и, следовательно, такой объект недвижимости не может быть объектом государственной регистрации прав.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 22.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав осуществляется одновременно

в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков. При этом положения данного пункта не применяются при государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении земельных участков или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также на земельные участки, образуемые при разделе земельного участка в случае сохранения в измененных границах земельного участка, раздел которого осуществлен.

Таким образом, может возникнуть ситуация, когда государственная регистрация прав на Оставшийся земельный участок не будет осуществлена, и иные заинтересованные лица не смогут поставить на кадастровый учет необходимые им земельные участки, поскольку орган кадастрового учета будет иметь основания для приостановления осуществления кадастрового учета в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 26 Закона о кадастре или для отказа в осуществлении кадастрового учета в соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 27 Закона о кадастре (до момента, пока сведения о данном Оставшемся земельном участке не будут аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости).

В соответствии с пунктом 53 Порядка ведения ГКН в отношении преобразуемых объектов недвижимости «учтенный» либо «ранее учтенный» статус кадастровых сведений в предусмотренных законом случаях изменяется на «архивный» без заявления при государственной регистрации прав на образованные из таких объектов недвижимости иные объекты недвижимости.

Поскольку в действующей редакции пункта 53 Порядка ведения ГКН отсутствует указание на то, что статус кадастровых сведений в предусмотренных законом случаях должен меняться после государственной регистрации прав на все образованные объекты недвижимости, то сведениям государственного кадастра недвижимости об Исходном земельном участке будет присвоен статус «архивный», даже после регистрации права на один из образуемых путем его раздела земельных участков.

Если по каким-то причинам права на Оставшийся земельный участок не будут зарегистрированы в течение пяти лет со дня постановки его на учет, то сведения государственного кадастра недвижимости об Оставшемся земельном участке будут аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости. То есть в государственном кадастре недвижимости будут отсутствовать сведения как об Исходном, так и об Оставшемся земельных участках (например, сведения о земельном участке, предоставленном садоводческому товариществу).

3. Учреждение полагает, что необходимо учитывать также следующие моменты:

- с заявлением о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости в соответствии со статьей 20 Закона о кадастре может обратиться любое лицо, в том числе не имеющее необходимых документов для государственной регистрации права на такой образованный земельный участок;

- даже при своевременной регистрации права на образованные земельные участки (в том числе Оставшийся земельный участок) у иных заинтересованных лиц будут возникать сложности при подготовке необходимых для кадастрового учета документов, поскольку в межевом плане, предоставляемом в орган кадастрового учета, необходимо будет указать кадастровый номер Оставшегося земельного участка, а при подаче заявления о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости быть уверенным в «учтенном» статусе сведений государственного кадастра недвижимости об Оставшемся земельном участке, а также что ранее не было подано иное заявление о постановке на кадастровый учет земельных участков, образуемых путем раздела Оставшегося земельного участка.

Учреждение обращает внимание, что даже если одно из заинтересованных лиц решит применить процедуру раздела, при которой Исходный земельный участок прекращает свое существование, то у иных заинтересованных лиц возникают проблемы при реализации их права на регистрацию права собственности на земельный участок (например, на используемый членом садоводческого товарищества садовый земельный участок).

С учетом изложенного, по мнению Учреждения, в случаях, предусмотренных пунктами 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ, раздел земельного участка должен осуществляться только с сохранением исходного земельного участка в измененных границах.

Учреждение просит пересмотреть изложенную в Письмах позицию Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о возможности выбора заинтересованным лицом способа раздела земельных участков, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 ЗК РФ.

Директор



А.В. Голиков